



SOMMAIRE

Page 1

Editorial

Page 2

A quoi sert le PLU?
Nappes phréatiques

Page 3

Les projets en cours

Page 4

Les projets en cours
(suite)

Page 5

Les zones humides

Page 6

Manifestations culturelles

Ce bulletin a été
préparé par

Cyril Chauplannaz
Daniel Clert
Viviane de Clippele
Lydie Dubernais
Georges Orain
Janine Thoma
Richard Thoma

Maquette et mise en pages:

R. Thoma
Tél: 06 60 58 58 80

Impression : M.I.M.M.
01 39 58 73 04

ISSN 0153-7903 (Imprimé)

L'ETANG EN .. 2050 ???

TROP C'EST TROP !



Comme à chaque fois, les trois projets défendus par la Mairie (OAP 4 « Tennis de la Garderie », 35 Côte du Moulin et Allée de la Niche) sont **surdimensionnés**. Un nombre trop élevé de logements est prévu et les sols seront artificialisés sur une trop grande surface.

LOI SRU et URBANISME ... INTELLIGENT

Si le Tennis de la Garderie avait été limité à 12 logements en protégeant la zone humide, le 35 Côte du Moulin à 8-10 logements et l'Allée de la Niche à 8-12 logements « seniors », (soit 28 à 32 logements), tout cela eût été acceptable et plus simple à réaliser.

Nous devons faire des logements sociaux et nous respectons cette obligation. Mais pourquoi surdimensionner alors que nous ne pourrons **JAMAIS** atteindre les 25% exigés par la loi SRU. Nous l'avons clairement démontré avec « L'Étang la Tour » du bulletin 130.

Nous avons les outils et les moyens d'arrêter l'artificialisation excessive des sols sur un territoire contraint. En avons-nous la volonté ? Nos élus en ont-ils la volonté ?

Ces outils ? Le PLU, les lois de protection de l'environnement, la protection des zones humides inscrite dans la Loi sur l'Eau, la protection des limites de la forêt. Devant l'accélération du dérèglement climatique, protéger l'environnement et la biodiversité devraient être les priorités majeures.

Le Comité de Défense et de Protection Stagnovillois.

78620 L'ÉTANG-LA-VILLE
E-mail: comite-ca@amis-letanglaville.org

Nous constatons que les 3 projets concernés sont conçus pour maximiser la surface et le volume des constructions (nombre de logements) en ignorant les exigences environnementales. Pourquoi y a-t-il des dérogations systématiques au PLU ? Par exemple : le non respect du retrait par rapport aux limites séparatives, le dépassement des longueurs droites des voies d'accès (81,5 m au lieu de 80m pour l'un d'entre eux).

Outre le PLU, les lois concernant l'environnement devraient être respectées, dont la première LOI constitutionnelle n° 2005-205 du 1er mars 2005 relative à la Charte de l'environnement.

Il y a aussi la Loi sur l'Eau, la protection de la Biodiversité, la protection des espèces menacées protégées, la réglementation sur l'assainissement des eaux, etc.

Autant d'instruments qui permettent, si on en a la volonté, de faire des logements sociaux dans le respect de l'environnement.

A quoi sert le PLU ?

Quelles sont les parties importantes d'un PLU ?

Il y a principalement 3 documents qui peuvent vous renseigner : le règlement, le plan de zonage du secteur et le PADD. Il existe malheureusement des incohérences entre ces documents.

Qui doit faire respecter le plan local d'urbanisme ?

Le maire de la commune : il est le garant du respect des règles d'urbanisme.

Autrement dit, le maire a la responsabilité de s'assurer que toutes les constructions respectent scrupuleusement le Plan Local d'Urbanisme.

Quel est le risque si le PLU n'est pas respecté ?

Une infraction aux règles d'urbanisme constitue généralement un délit condamnable.

Les nappes phréatiques

Dans la brochure de la Mairie (N°148) il y a un excellent article sur les nappes phréatiques : « **des réserves d'eau précieuses** ». Un sujet que nous avons également abordé dans notre **bulletin N°130**.

Comment peut-on prétendre protéger la nature et les nappes phréatiques et autoriser en même temps une construction qui va les fragiliser en profondeur ?

Le surdimensionnement des projets entraîne la construction de parkings en sous-sol, de cuves de rétention, d'allées bétonnées. Cette pratique grève les coûts de construction, perturbe les écoulements naturels dans un territoire connu pour ses rus et ses sources, et détruit la biodiversité.



Selon **Florence Habets**, hydrogéologue et professeur à l'Ecole Normale Supérieure :

« Sur nos territoires, la circulation de l'eau a été fortement perturbée par l'**artificialisation des sols** qui a presque doublé en trente ans et empêche l'infiltration de la pluie. Les autres aménagements du territoire, tels que le remembrement, la **destruction des zones humides**, le drainage agricole et la « rectification » des rivières, qui consiste à supprimer leurs méandres et à approfondir leur lit pour faciliter l'évacuation de l'eau, ont conduit également à une accélération des écoulements et à une réduction des stockages naturels de l'eau dans les sols et les nappes. **L'eau s'évacue plus vite, il en reste moins.** »

Les projets en cours

La sente de la Côte du Moulin et le projet attendant du promoteur MOULIN VERT

Nous avons déjà abordé ce sujet et alerté sur la réhabilitation de la sente qui va du Chemin de la Côte du Moulin au Chemin Pavé (en vert sur la carte).

Cette sente est limitrophe au projet de construction de 17 logements sociaux et aurait dû imposer un retrait de 4m des constructions par rapport à la limite du terrain. Un retrait plus important par rapport à l'espace EBC (Espace Boisé Classé) au sommet du terrain aurait dû, également, être respecté pour protéger les racines des arbres et éviter l'assèchement du bois.



Or le Permis de Construire vient d'être signé. Une fois de plus un projet surdimensionné qui soulève de sérieuses questions quant au plan environnemental et à la sécurité.

Si nous saluons la volonté de réhabiliter la sente, nous déplorons le surdimensionnement du projet, le non-respect des limites séparatives, les excavations de parkings souterrains et de cuves vont fortement drainer le terrain et porter atteinte à l'EBC (Espace Boisé Classé).

Quelle différence entre le projet initial et le permis de construire accepté? Cherchez l'erreur...

Projet initial : 2021



Permis de construire 2023



Dans les 2 cas le retrait par rapport à la zone boisée est imperceptible. Le retrait de 4 mètres par rapport à la limite séparative n'est pas respecté. Les deux schémas font apparaître des arbres qui seraient plantés au beau milieu dans la sente. Sente qui est hors limite du projet.

L'Allée de la Niche

Le 14 février le projet a été présenté par la mairie et le promoteur Habitat & Humanisme aux riverains et au CDPS. Si l'idée de construire à cet endroit une résidence senior non-médicalisée dans la limite des spécifications de l'OAP dans le PLU est saluée, l'adjonction de 8 logements sociaux traditionnels rend le projet, une fois de plus, surdimensionné.

Pour rappel, les **objectifs du PLU** pour ce site :

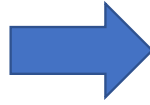
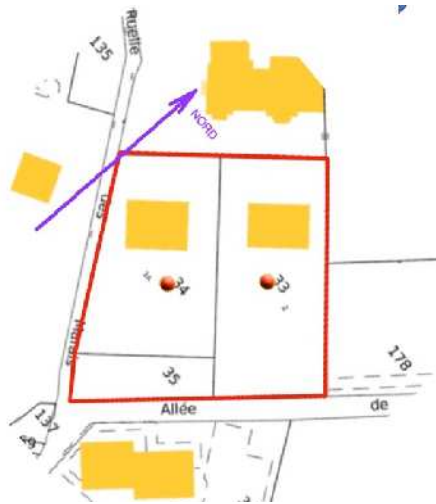
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel
- favoriser la réhabilitation du bâti ancien et des maisons bourgeoises
- conserver et mettre en valeur les espaces verts publics
- aménager et protéger les berges des rus

De plus, selon les **extraits du PLU de 2019 - §4 - OAP N°1 - Ruelle des Marais :**

p4 : "Réalisation d'un programme de 8 à 10 (12) logements sociaux en continuité de la Ruelle des Marais"

p7 : "... logements à l'image des constructions de la Ruelle des marais (note : R+2, hauteur totale n'excédant pas 9m)

Or, le projet tel que présenté permettrait la construction d'un bâtiment massif de **23 logements et de 12 m de hauteur** au lieu de 8 à 12 logements et limité à 9 m de hauteur.



La présentation faite en Mairie habille habilement le projet et les concepts pour les faire plus facilement accepter. Le chiffre de 36% d'emprise au sol actuelle des deux pavillons existants n'est pas étayé. En effet, une visite sur site montre que les zones « talus artificialisés » sont en fait des pelouses régulières de pleine terre, ce qui réduit significativement la zone prétendument artificialisée, et donc augmente significativement la surface d'artificialisation des sols. Ce qui est clairement démontré par les schémas ci-dessus.



L'effet de masse est spectaculaire surtout par rapport aux constructions voisines dont la vue va disparaître. Pourquoi ne pas simplement limiter le projet à 14 logements seniors et présenter un projet plus dans l'esprit du PLU : p7 : "... logements à l'image des constructions de la Ruelle des marais (note : R+2, hauteur totale n'excédant pas 9m), puisque le promoteur est prêt à assurer une personne à plein temps pour 7 +7 logements « seniors ». Une fois de plus, on ne tient pas compte du PLU!
 En outre l'impact sécuritaire et de circulation dans cet endroit est minimisé, sans parler des graves nuisances pendant les travaux.
 Enfin l'orientation du bâtiment fera que le soleil ne pénétrera que peu dans la cour intérieure qui sera de manière quasi-permanente à l'ombre et donc humide.

L'OAP4 ou Tennis de la Garderie

Devant l'ignorance et/ou la négation de zone humide sur le terrain, sur les conseils de la FNE (France Nature Environnement), FNE Ile de France et FNE78, des associations des Yvelines agréées urbanisme ont saisi le Préfet pour faire respecter la Loi sur l'Eau et le Tribunal Administratif de Versailles pour faire réaliser une expertise "zonz humide" du terrain en question.

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/1992/1/3/ENVX9100061L/jo/texte>

En outre les dérogations relatives aux espèces protégées menacées (salamandres tachetées) qui sont des marqueurs de zone humide n'ont pas été prises en compte (Art L414-1 code de l'Environnement).

Dans les projets actuels de logements, le PLU est-il respecté ? Dans l'esprit comme dans la lettre ? Les lois de protection de l'environnement sont-elles appliquées ? Le principe ERC « Eviter, Réduire, Compenser » n'est même pas évoqué !

Enfin, lorsqu'on sait que notre réseau d'assainissement des eaux unitaire (mélange des eaux propres et des eaux usées) est insuffisant, l'impact de ces nouvelles constructions est-il pris en compte et les autorisations nécessaires demandées ?

Nous récusons aussi l'argument qui est souvent avancé par les élus et les services d'urbanisme que réduire la taille du projet en annulerait la rentabilité.

Cet argument est spécieux car la rentabilité se mesure par rapport aux coûts. Il est évident que ne pas creuser des parkings souterrains et des cuves réduit le coût global de la construction.

Nous livrons à votre réflexion les résultats financiers de quelques promoteurs œuvrant à l'Etang la Ville. Ils ne sont, manifestement, pas en difficulté financière. (Extraits des rapports annuels)

	Nexity Oct 2022	DOMNIS 2021	Moulin Vert 2020
Chiffre affaires	2,95 milliards €	87 millions €	24,29 millions
Résultat		10,5 millions €	3,6 millions €
Rentabilité	8%	12%	15%

Les zones humides

Ces zones, essentielles à la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et de la biodiversité, bien qu'évoquées dans le PLU ne sont ni répertoriées ni classées.

Nous avons transmis à la DDT 78 un dossier sur les 10 zones que nous avons identifiées comme « potentiellement humides ». Lors d'une réunion récente à la mairie, ce même dossier enrichi a été remis au Maire pour demander qu'il prenne les mesures nécessaires pour faire expertiser ces zones et les faire classer officiellement.

En effet, « L'article L211-1-1 du **code de l'environnement** acte désormais le fait que **la préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L. 211-1 sont d'intérêt général.** »

La protection des zones humides devrait être une **préoccupation majeure** surtout dans un village aussi réputé pour son caractère « humide ».

Ce dossier, d'une importance capitale, sera suivi de près car il constitue un élément essentiel de la protection de notre environnement et réduit le risque d'inondation récurrent à l'Etang la Ville.



Les manifestations culturelles

LES ATELIERS

Un atelier mangeoire pour écureuil roux s'est tenu dimanche 12 février, animé par Florence et Pierre Mazars. Merci à eux. Ce fut l'occasion de présenter ce petit rongeur dont la population est en nette régression.

A partir de kits préparés par Pierre Mazars, les enfants ont confectionné une mangeoire, à installer le plus haut possible à hauteur d'homme sur un arbre non isolé (s'ils doivent se déplacer au sol, les écureuils sont plus vulnérables), avec suffisamment de branches et d'arbres alentour pour ne pas le mettre en danger. Que le remède ne soit pas pire que le mal !...

Noix, noisettes et graines de tournesol pourront alors apporter un coup de pouce alimentaire de novembre à avril. Cette mangeoire sera complétée par des points d'eau dans les arbres à renouveler régulièrement et si possible toute l'année...

L'accent a été mis par Florence sur les menaces qui pèsent sur nos lutins des bois dont la durée moyenne de vie est 5-7 ans car 70 % des jeunes n'atteignent pas l'âge d'un an.

Si par malheur vous rencontrez un écureuil en détresse, appelez rapidement un centre de soins proche de chez vous.

Au **refuge de l'écureuil roux** en Seine et Marne, Béatrice accueille chaque année une centaine d'écureuils qui sont soignés puis relâchés dans leur milieu naturel (06 70 62 93 46).

<https://www.refugeecureuilroux.fr/>

Relais écureuil Yvelines : Florence 06 13 07 08 77 (secrétaire de l'association).



INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES

Courant mai-juin, une étudiante stagnovilloise de Science Po va faire un stage chez nous et nous aidera à actualiser l'inventaire des arbres remarquables. Cette étude sera remise à la Mairie. Zoé Vandelle pourrait sonner à votre porte pour géolocaliser un potentiel candidat « arbre remarquable ». Elle aura un badge de Amis de l'Etang. Merci de lui réserver un accueil chaleureux!



ASSEMBLEE GENERALE

Cette année l'Assemblée Générale se tiendra le 25 mars à 17h à la salle de la Chaussée. Une convocation a été envoyée aux membres de l'Association. N'oubliez pas que seuls les membres en règle de cotisation 2022 auront le droit de voter.

Les bulletins d'adhésion et de don sont sur le site : www.amis-letanglaville.org

Nous avons, en outre, mis à votre disposition, sur le site, **un lien sécurisé** via le CIC pour le paiement direct.

PETITION

Les Amis de l'Etang (CDPS) sont mobilisés et déterminés à faire protéger notre environnement.

Nos bulletins vous alertent et mettent en évidence les sujets qui menacent notre cadre de vie. Nous avons aussi entamé des procédures pour faire respecter les lois qui le protègent. Malheureusement le Tribunal Administratif ne nous a pas entendu.

Mais les actions juridiques indispensables ne suffisent pas !

Nous avons besoin du soutien le plus massif possible de tous ceux d'entre nous qui se sentent concernés et agressés par l'artificialisation excessive du territoire et le surdimensionnement de certains projets immobiliers. Vous pourrez exprimer votre soutien à la défense du cadre particulier de notre village en signant la pétition en ligne : « **NON à la surdensification** » que nous allons activer prochainement.

Vous pourrez aussi nous soutenir financièrement soit en rejoignant l'association, soit en faisant un **don défiscalisé** car nous avons besoin de moyens financiers pour continuer à défendre notre environnement.

Plus nous serons nombreux à défendre les sujets évoqués dans ce bulletin, plus nous aurons de chances d'obtenir des résultats concrets.